



CITTÀ di ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO
Piazza Libertà, 12 - 36071 Arzignano (VI)
www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

Piano degli Interventi - Variante 16

Variante 16 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 26 del 27/04/2022

Variante 16 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 58 del 28/07/2022



Sindaco
Alessia Bevilacqua

Assessore all'Urbanistica
Riccardo Masiero

Dirigente Settore Gestione del Territorio
Alessandro Mascarello

Progettista
Luca Zanella

AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA
Prontuario per la qualità architettonica
e la mitigazione ambientale

ARZIGNANO

PAT+PI

PRC

PIANO

REGOLATORE

C

COMUNALE



PIANO DEGLI INTERVENTI - LUGLIO 2022

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
1. GENERALITÀ	6
1.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO	6
1.2 - FINALITÀ DEL PRONTUARIO	6
2. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICAZIONE	7
2.1 - ELEMENTI DELL'ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE	7
2.2 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE	9
2.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE	10
2.3.1 - TIPOLOGIA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI	10
2.3.2 - TIPOLOGIA AD ELEMENTI SEPARATI	13
2.3.3 - TIPOLOGIA A FORME COMPLESSE	15
2.3.4 - TIPOLOGIA A ELEMENTI SOVRAPPOSTI	17
3. I CRITERI PER GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE	21
3.1 - MODALITÀ OPERATIVE	21
3.1.1 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	21
3.1.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	21
3.2 - INDICAZIONI GENERALI PER L'EDIFICAZIONE	22
3.2.1 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE	22
3.2.2 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	27
3.2.3 - INTERVENTI DI RIORDINO E RICOMPOSIZIONE	29
4. LINEE GUIDA	30
4.1 - VIABILITÀ	30
4.1.1 - VIABILITÀ ORDINARIA	30
4.1.2 - PERCORSI CICLABILI E PEDONALI	30
4.1.3 - PERCORSI DI VALENZA STORICO-PAESAGGISTICA	31
4.1.4 - PARCHEGGI	32
4.2 - SPAZI COMUNI E SPAZI APERTI	33
4.2.1 - SPAZI COMUNI	33
4.2.2 - AREE A VERDE	33

4.2.3	- ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE NELLE AREE APERTE	34
4.2.4	- RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	35
5.	MATERIALI ED ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE	36
5.1	- SCHEMA INSEDIATIVO	36
5.2	- COPERTURA	36
5.3	- FOROMETRIA E METRICA DI FACCIATA	37
5.4	- RIVESTIMENTI ESTERNI E FINITURE	39
5.5	- PORTICATI	40
5.6	- LOCALI INTERRATI, SCIVOLI E RAMPE	41
5.7	- IMPIANTI TECNOLOGICI	41
5.8	- CORTI E PERTINENZE SCOPERTE	42
5.9	- ACCESSORI ESTERNI	42
6.	INCENTIVI A FAVORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE	44
6.1	- REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ	44
7.	INDIRIZZI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	45
7.1	- INDIRIZZI GENERALI	45
7.1.1	- ACCORGIMENTI PER LA MITIGAZIONE	45
7.1.2	- TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO	45
8.	ELEMENTI DI CONTROLLO	47
8.1	- IL CONSUMO DI AREA AGRICOLA	47

INTRODUZIONE

Il seguente PRONTUARIO è stato redatto ai sensi della L.R. n.11/2004, articolo 17, co.5 lettera d) e si allinea ai disposti della DGRV n. 2274 del 28/09/2010 – Allegato A, il quale definisce le linee di indirizzo per le zone agricole e le tipologie di architettura rurale nel Veneto.

Il testo disciplina e definisce le regole per:

- i caratteri ed i tipi edilizi (TITOLO 2);
- l’operabilità e l’edificazione negli ambiti di edificazione diffusa (TITOLO 3);
- la viabilità e gli spazi aperti (TITOLO 4);
- i materiali e gli elementi delle costruzioni (TITOLO 5);
- l’edilizia sostenibile: misure per il rendimento ed il risparmio energetico (TITOLO 6);
- la mitigazione ambientale: misure per la sostenibilità ambientale e criteri per la qualità dell’abitare (TITOLO 7);
- il controllo dei parametri dimensionali (TITOLO 8).

1. GENERALITÀ

1.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO

1. Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia sui nuovi interventi, sia su quelli relativi all'esistente, all'interno degli ambiti degli "ambiti di edificazione diffusa".

1.2 - FINALITÀ DEL PRONTUARIO

1. Il Prontuario persegue l'obiettivo di disciplinare gli interventi progettuali relativi al recupero dell'edificato esistente, in particolare di quello di antica origine, ai nuovi interventi edilizi, agli spazi rurali nell'ottica di salvaguardia del territorio, nonché quello di guidare e coordinare la costruzione della Rete Ecologica comunale e del sistema del verde in generale, anche in relazione agli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale. Questo elaborato va inteso anche quale sostegno o sussidio operativo alle fasi di concepimento ed esecuzione del progetto.

2. In linea con l'impostazione del P.A.T., il Prontuario contiene direttive (D) e prescrizioni progettuali (P): i primi possono essere disattesi, previa specifica motivazione che ne giustifichi le ragioni dello scostamento, le seconde sono vincolanti nei termini precisati in ciascun articolo.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICAZIONE

L'orditura fondiaria è molto diversificata e in stretto rapporto con le caratteristiche dell'orografia.

Parallelamente alla complessità del territorio comunale, anche l'edificazione presenta caratteristiche articolate a livello insediativo. In questa parte del territorio sono le aggregazioni rurali, perlopiù di antica origine, che prevalgono rispetto alla tipologia della casa isolata; l'edificazione più recente ha, però, teso a snaturare l'evoluzione insediativa, rivolta alla formazione di linee contrapposte, attorno ad uno spazio cortilivo, riproducendo piuttosto i modelli della villetta monofamiliare con giardino. La ragione principale di tale tendenza insediativa può essere ricercata nella frammentazione fondiaria, nella minore redditività delle colture che consentivano la sussistenza a gruppi familiari ristretti e nella conformazione del territorio.

L'edificazione presenta spesso una accessibilità difficile, la quale avviene principalmente a mezzo di viabilità poderali al fondo anche di discreta lunghezza. Gli edifici si dispongono prevalentemente a mezza costa delle dorsali, sulla parte occidentale e orientale dei rilievi, oppure nella loro sommità.

2.1 - ELEMENTI DELL'ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

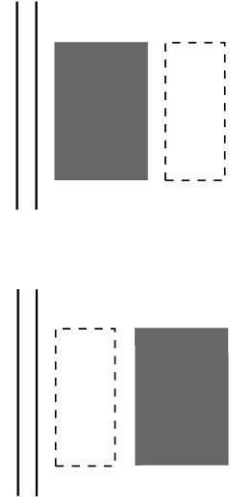
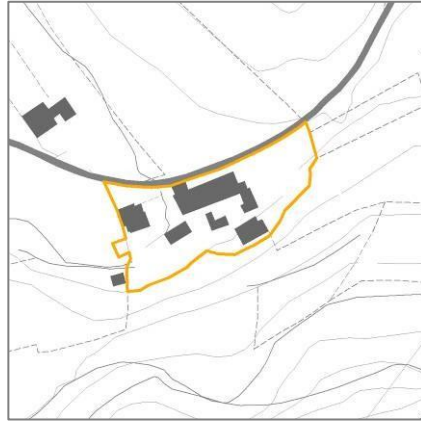
Per comprendere i rapporti tra edificato e organizzazione territoriale, sono stati presi in esame i seguenti elementi:

- viabilità principale: viabilità di collegamento, che può essere considerata quale elemento generatore dell'organizzazione insediativa. Si articola con andamento nord-sud seguendo il margine dei rilievi collinari ed est-ovest perpendicolarmente all'arco collinare. In alcuni casi questa viabilità riguarda percorsi in passato fondamentali nell'organizzazione insediativa e che attualmente possono considerarsi marginali;
- viabilità secondaria: diparte da quella principale consentendo l'articolazione del tessuto insediativo locale;
- accesso al fondo agricolo: consente il collegamento di quella secondaria con il fondo agricolo;
- corsi d'acqua: costituiscono una delle principali componenti del sistema insediativo, quale risorsa agricola (irrigazione), produttiva (mulini, sfruttamento energia idraulica) ed ambientale. Le profonde incisioni formate dai corsi d'acqua che scendono verso la pianura ed il sistema in rilievo delle arginature a sud, connotano fortemente l'organizzazione insediativa ed agricola;
- residenza: edificazione destinata alla residenza dei nuclei familiari;
- strutture agricolo-produttive: edificazione destinata alla funzione produttiva del fondo rustico;
- spazi cortilivi: spazi scoperti di diretta pertinenza dei fabbricati, generalmente posti frontalmente alla facciata sud degli edifici;
- spazi comuni: spazi scoperti utilizzati promiscuamente dai più proprietari.

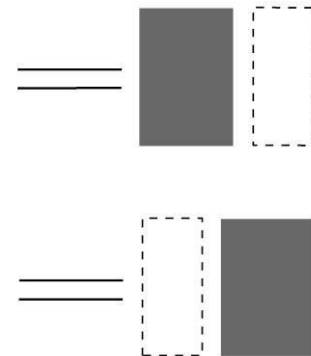
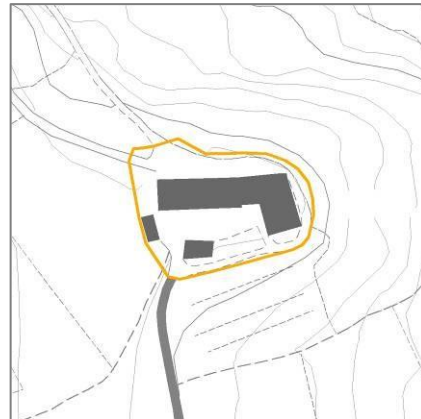
Sono stati individuati, e schematizzati negli schemi sottostanti, alcuni modelli insediativi caratterizzanti il territorio.



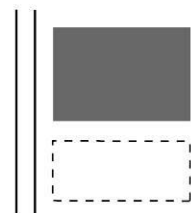
— Viabilità
■ Fabbricato esistente
- - - Corte



Tipo di insediamento lineare lungo strada



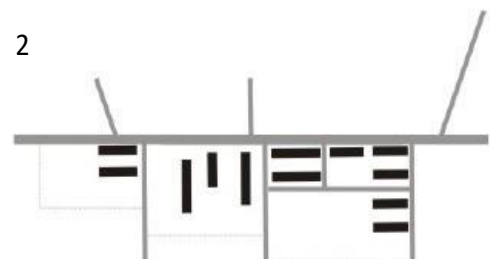
Tipo di insediamento isolato fronte strada



2.2 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Nel territorio comunale collinare sono riconoscibili le seguenti tipologie insediative, riconducibili a diverse matrici compositive:

- casa sparsa: unità edilizia minima costituita dalla residenza rurale, estendibile anche all'eventuale struttura agricolo-produttiva, qualora costituente con la residenza un unico fabbricato funzionale alla conduzione del fondo (1);
- in linea: edificazione continua di ridotte dimensioni posta lungo assi viari, spazi pubblici oppure lungo una qualsiasi linea di edificazione (2);
- a cortina: fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per lunghezza considerevole, lungo un asse viario urbano o altro simile elemento di allineamento (3);
- nucleo rurale: insieme edilizio formato da più edifici residenziali originariamente collegati all'attività agricola che, in alcuni casi, possono dare luogo a spazi di vicinato promiscui o di uso comune; possono comprendere anche edifici con destinazioni a servizi, artigianali o commerciali (4).



2.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

Il territorio comunale collinare presenta al proprio interno una notevole varietà di tipologie edilizie rurali. I tipi riconosciuti non hanno il pretesto di essere esaustivi delle tipologie edilizie, ma descrivono organicamente il patrimonio edilizio riconosciuto; la raccolta riguarda i modelli tipologici riscontrati con maggiore frequenza durante la fase di analisi. Il fine è quello di fornire una guida al riconoscimento delle tipologie su cui andranno applicate le norme di intervento definite agli articoli riguardanti gli edifici di tipologia riconoscibile negli ambiti di edificazione diffusa.

I principali tipi edilizi presenti nel territorio sono:

- tipologia ad elementi giustapposti: abitazione e rustico affiancati linearmente in un unico edificio (2.3.1);
- tipologia ad elementi separati: abitazione e rustico costituiti da due edifici separati (2.3.2);
- tipologia a forme complesse: abitazione del proprietario, abbinata a quelle dei lavoratori, dal rustico e da altri annessi agricoli (2.3.3);
- tipologia ad elementi sovrapposti: abitazione sovrapposta al rustico (2.3.4).

2.3.1 - TIPOLOGIA A ELEMENTI GIUSTAPPOSTI

1. Tale tipologia è costituita da due unità funzionali, la residenza e il rustico, disposti tra loro orizzontalmente. Il rapporto dimensionale tra le due parti è direttamente collegato all'ampiezza del fondo coltivato e dal punto di vista planimetrico questa tipologia presenta forma rettangolare, anche allungata, orientata lungo l'asse est-ovest, per massimizzare l'apporto energetico solare.

2. Sono, altresì, identificabili varianti alla tipologia a elementi giustapposti nel tipo:

- veneziano, nel quale compare il porticato;
- con pianta ad L o U, nelle quali la posizione e dimensione di uno dei due elementi avanza a sviluppare la modifica planimetrica del modello originario a pianta rettangolare.

3. Nel modello sono riconoscibili i seguenti caratteri:

- la residenza non supera generalmente i tre piani;
- la profondità del corpo di fabbrica varia in funzione dell'ampiezza del nucleo familiare, ma anche dell'ambito geografico;
- i fori sono omogeneamente ripartiti sulle facciate secondo allineamenti verticali; spesso quelli dell'ultimo piano presentano dimensioni minori rispetto a quelli dei piani inferiori;
- la struttura portante è rappresentata da setti murari, ortogonali ai muri perimetrali, coincidenti con unità funzionali costruttive minime; la copertura poggia il più delle volte su travature di colmo, o capriate e sulla muratura perimetrale. Solai e tetto sono in legno; il manto di copertura in coppi di laterizio.

Prescrizioni (P)

4. Gli interventi dovranno sempre tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e costruttivi che qualificano il tipo edilizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- negli edifici con categoria di intervento "restauro e risanamento conservativo" (RE e RC) gli interventi andranno calibrati al rispetto dell'impianto tipologico, individuando gli elementi sia interni, che esterni, che debbono essere conservati al fine di consentire la comprensione storica dell'impianto originario;

- per i fabbricati con grado di tutela “E”, in quanto oggetto nel passato di interventi di snaturamento dei caratteri originari, il progetto dovrà tendere al recupero degli elementi che trovano riscontro nelle tipologie tradizionali, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. In questo contesto sono da prevedere interventi di restituzione/recupero formale;
- negli edifici per i quali è prevista la conservazione totale o parziale, va mantenuto l’impianto tipologico originario; laddove negli altri casi gli interventi dovranno prevedere una reinterpretazione delle caratteristiche formali dell’edilizia tradizionale;
- sono consentite le demolizioni, che dovranno, in ogni caso, consentire la lettura dell’impianto tipologico originario.

5. Gli interventi negli edifici di cui al precedente comma, qualora interessanti i prospetti esterni, dovranno garantire il riconoscimento dell’originario rapporto tra vuoti e pieni.

6. Nel caso di interventi su locali di grande dimensione, la cui caratteristica peculiare è data dalla tridimensionalità dello spazio (cucina, fienili, sottotetti, ecc...), andrà verificata la possibilità di conservare l’unitarietà di tali volumi; in caso contrario sono da incentivare interventi volti al riconoscimento dello stato originario, anche con opportuna progettazione delle separazioni murarie.

7. Sono consentiti per le parti rustiche gli interventi previsti per la tipologia ad elementi sovrapposti.

8. Gli elementi significativi vanno tutelati secondo le indicazioni di cui al TITOLO 5. Laddove assentiti, interventi sulla forometria esistente, o apertura di nuovi fori, dovranno avvenire nel rispetto di quanto allo stesso TITOLO 5.

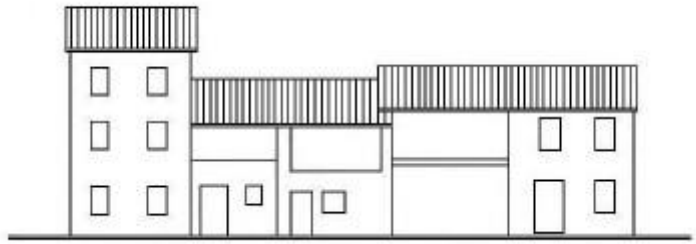
9. Nel caso siano presenti i portici, nel rispetto di quanto disposto al TITOLO 5 delle presenti norme, è prescritto che:

- il portico antistante la residenza va mantenuto aperto; solo in casi eccezionali può essere consentito il tamponamento che, in ogni caso dovrà essere realizzato con materiali trasparenti;
- se il porticato è già stato precedentemente tamponato ed incluso in una nuova configurazione distributiva, può essere ripristinato qualora, previa analisi storica, venga dimostrato il carattere di superfetazione della chiusura e la mancanza di variazioni consolidate e significative dell’impianto tipologico originario.

10. Vanno in ogni caso rispettati i vincoli relativi ai gradi di tutela e agli interventi edilizi ammessi.



CITTÀ DI
ARZIGNANO



Tipologia a elementi giustapposti



2.3.2 - TIPOLOGIA AD ELEMENTI SEPARATI

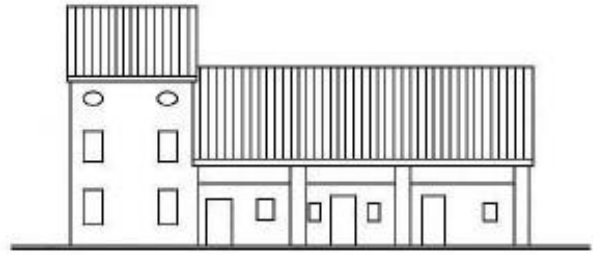
1. Caratteristica principale è il distacco tra residenza ed il rustico; tale separatezza può essere indotta dalla notevole dimensione dell'azienda agricola, oppure da una certa ricchezza dell'edificio residenziale, che porta all'allontanamento del rustico.
2. Un sottotipo può essere individuato anche nel caso di un edificio ad elementi giustapposti, con separato un ulteriore rustico.
3. Nel modello sono riconoscibili i seguenti caratteri:
 - la residenza può comprendere edifici di tipo patrizio signorile, come fabbricati tipicamente rurali;
 - l'annesso rustico non è riconducibile ad una specifica tipologia.

Prescrizioni (P)

4. Valgono le prescrizioni definite per la "Tipologia a elementi giustapposti".



CITTÀ DI
ARZIGNANO



Tipologia a elementi separati



2.3.3 - TIPOLOGIA A FORME COMPLESSE

1. Questa tipologia è riscontrabile in maniera minoritaria rispetto a quelle a elementi giustapposti. Sono comunque individuabili casi con residenza e rustico separati, così come definiti nella “Tipologia a elementi separati”. La dimensione dell’annesso rustico è direttamente funzionale all’estensione ed alle caratteristiche dell’azienda agricola.

2. Nel modello sono riconoscibili i seguenti caratteri:

- dal punto di vista planimetrico presenta forma rettangolare molto compatta; a volte la compattezza risulta tale da avvicinarsi ad una morfologia quadra;
- la facciata principale è orientata lungo l’asse est-ovest, per massimizzare l’apporto energetico solare. Spesso verso i lati est o ovest viene addossato il rustico; l’altezza di quest’ultimo risulta sempre inferiore alla parte residenziale;
- la residenza presenta generalmente tre piani ed il corpo di fabbrica risulta sempre profondo, visto lo sviluppo planimetrico compatto;
- tipologicamente i locali si dispongono secondo il modello della “pianta centrale” e l’ultimo piano coincide con il sottotetto che può essere privo di ripartizioni;
- i fori sono omogeneamente ripartiti sulle facciate secondo allineamenti verticali; in alcuni casi ai piani superiori un terrazzino sovrasta l’ingresso.
- la struttura portante poggia sui setti murari che definiscono la “pianta centrale”. Le murature si presentano in pietra o laterizio;
- i solai sono in materiale ligneo; il tetto poggia su capriate in legno, la copertura è in coppi di laterizio;

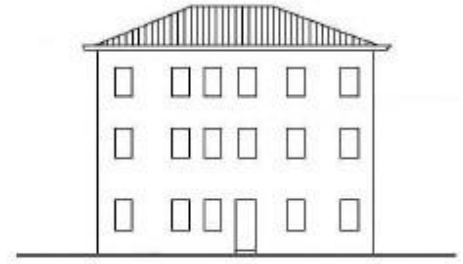
Prescrizioni (P)

3. Valgono le prescrizioni definite per la “Tipologia ad elementi giustapposti”. Altresì, la soluzione progettuale proposta, con valore indicativo, individua nella conservazione dell’impianto di tipo centrale la direttiva fondamentale di tutela e valorizzazione del tipo edilizio. La progettazione andrà, quindi, prioritariamente orientata attorno allo spazio centrale conservando la scala e l’ingresso nella posizione originaria.

4. Sono consentite parziali demolizioni dei setti murari principali, pur nel rispetto della leggibilità dell’impianto tipologico originario.



CITTÀ DI
ARZIGNANO



Tipologia a forme complesse



2.3.4 - TIPOLOGIA A ELEMENTI SOVRAPPOSTI

1. Tale tipologia è costituita da due unità funzionali: la stalla ed il fienile. È riconoscibile anche la variante con il portico.

2. In tale modello, costituito da due unità funzionali, sono riscontrabili i seguenti caratteri:

- non presenta più di due piani e altezza mai superiore a quella della parte residenziale nelle tipologie ad elementi giustapposti;
- il lato sud presenta grandi aperture a tutta altezza, scandite da pilastrature in pietra o laterizio; gli altri lati sono spesso chiusi da una muratura con fori di ridotte dimensioni;
- in alcuni casi, in particolare per i rustici staccati dall’abitazione, il piano superiore può risultare privo di tamponamenti murari e presentare unicamente pilastrature per il sostegno della copertura;
- raramente la facciata sud può presentare un tamponamento murario; in quest’ultimo caso una apertura in altezza consente l’utilizzazione come fienile degli spazi superiori;
- al piano terra è localizzata la stalla; questo spazio dispone di porta di ingresso e finestra, generalmente sulla muratura a sud e di piccole aperture a nord;
- la struttura portante è rappresentata da setti murari, ortogonali ai muri perimetrali, oppure può coincidere con questi ultimi; nel caso di piano superiore aperto i pilastri assolvono alla funzione portante;
- solai e tetto sono in legno; il manto di copertura è in coppi in laterizio.

3. Nella variante con portico, che può essere antistante o laterale al corpo principale:

- il portico, di norma, è collocato in posizione antistante alla facciata sud; nel caso in cui il portico sia aggiunto lateralmente, solitamente questo spazio è suddiviso da un solaio intermedio, ma non sono rari esempi di portico a tutta altezza;
- lo spazio porticato viene delimitato da pilastrature in pietra o laterizio (teson), oppure da tamponamenti murari; in alcuni casi i tamponamenti verticali possono essere in materiale ligneo. Questa tipologia in prosecuzione della residenza spesso origina la configurazione ad “L”. Lo spazio porticato può essere a tutta altezza, oppure dotato di solaio intermedio; in questo caso superiormente viene ricavato il fienile.
- a volte in presenza di rustico con portico antistante su pilastri sviluppato in lunghezza, si possono individuare interventi successivi di tamponamento tra i pilastri terminali, che danno luogo alla tipologia con portico laterale.
- la copertura può essere in proseguimento di quella del corpo principale, oppure più bassa a colmo sfalsato, con travature in legno e manto superiore in coppi di laterizio.

Prescrizioni (P)

4. Gli interventi, anche qualora prevedano il cambio d’uso ai fini residenziali, devono tendere al mantenimento e/o riconoscimento degli elementi formali principali qualificanti il tipo edilizio. E’ ammesso il riuso residenziale nel rispetto/riconoscibilità delle tipologie rurali tradizionali, in particolare per quanto concerne il rapporto tra pieni e vuoti.

5. Si individuano le seguenti esemplificazioni progettuali, finalizzate principalmente all’indicazione degli interventi edilizi di adeguamento o modifica delle destinazioni d’uso originarie:

MODELLO TIPOLOGICO: stalla con fienile sovrapposti

- prevede al piano terra locali accessori, oppure zona giorno, e al piano primo, zona giorno o notte; in quest'ultimo caso è ammissibile la modifica della finestratura del prospetto principale;
- prevede il ricavo congiunto di garage - locali accessori, oppure zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo; la realizzazione del garage comporta il ricavo dell'ideale apertura.

MODELLO TIPOLOGICO: stalla con fienile sovrapposti con portici

- prevede il recupero ai fini residenziali del fabbricato, con al piano terra il garage e il reparto giorno e al piano primo il reparto notte; nel prospetto principale si modificano le aperture per il garage e si ricavano delle logge al fine di conservare il rapporto vuoto/pieno originario; le logge possono essere sostituite dalla chiusura delle aperture con superfici vetrate;
- prevede, con modalità simili al precedente, il ricavo di un garage aperto, oppure in alternativa, chiuso con un tamponamento arretrato;
- prevede il mantenimento del volume porticato a tutt'altezza, all'interno del quale ricavare garage o locali accessori. In alternativa il volume porticato può essere suddiviso ricavando al piano terra garage e locali accessori e la piano superiore locali abitativi; in questo caso le chiusure prospettiche vanno arretrate;
- prevede di ricavare, sulla parte porticata, locali di abitazione con l'arretramento del tamponamento di chiusura; egualmente possibile potrebbe risultare al piano terra, l'inversione distributiva con il garage localizzato sul volume porticato.

6. Nel caso di mantenimento della destinazione d'uso di tipo agricolo, gli interventi dovranno comportare le modifiche strettamente necessarie agli adeguamenti funzionali.

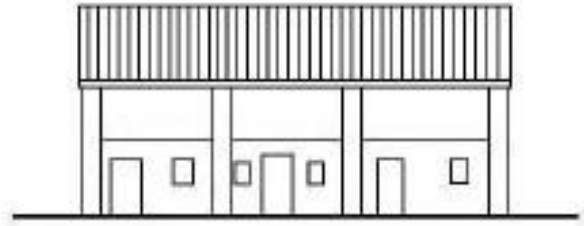
7. Le nuove aperture e quelle derivate dalla modifica di quelle esistenti, devono riferirsi a quelle dell'edilizia tradizionale, rispettando forme semplici e gli allineamenti verticali ed orizzontali.

8. I materiali da impiegare negli interventi edilizi relativamente agli edifici vincolati, o meritevoli di tutela, dovranno essere quelli tradizionali.

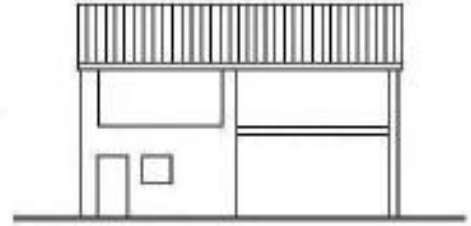
9. Vanno recuperati gli elementi significativi.

10. Le tamponature vanno eseguite con materiali diversi da quelli originali oppure arretrando i nuovi setti di tamponamento.

11. Vanno in ogni caso rispettati i vincoli relativi ai gradi di tutela e agli interventi edilizi ammessi.



Tipologia a elementi sovrapposti: stalla con fienile



Tipologia a elementi sovrapposti: stalla con fienile e portico



3. I CRITERI PER GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

3.1 - MODALITA' OPERATIVE

1. Le modalità operative, coerentemente ai disposti del P.A.T., sono riassunte come ai capitoli successivi.

2. È fatto obbligo, per la nuova edificazione, la dimostrazione della disponibilità e la conseguente realizzazione dei posti auto lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, nella misura di cui al successivo capitolo 3.2.2.

3.1.1 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. La modalità di attuazione degli interventi edilizi in concessione diretta per l'attuazione di nuovi volumi, nel rispetto dell'articolato di cui alle N.T.O., può prevedere l'obbligo di stipula di apposita convenzione tra A.C. e privati; la convenzione dovrà prevedere l'obbligo per il privato di realizzare opere di interesse pubblico, legate al contesto dell'ambito di edificazione diffusa di riferimento o esterne ad esso, le quali potranno consistere in:

- adeguamento della rete dei sottoservizi;
- miglioramento della viabilità;
- ristrutturazione di edifici o parti comuni (forno del pane, capitelli, fontane, ecc...);
- sistemazione degli spazi aperti (pavimentazione, parcheggi, alberature, ecc.).

3.1.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1. Gli ambiti soggetti a P.U.A., attivato con obbligo individuato nella cartografia del P.I. o attivato successivamente, conformemente alle possibilità ammesse nelle N.T.O., dovranno contenere nella relazione progettuale le prescrizioni sottostanti.

Prescrizioni (P)

- la verifica degli obiettivi definiti dal P.A.T.;
- la dimostrazione della coerenza delle trasformazioni rispetto agli obiettivi confermati;
- la descrizione di come il progetto abbia considerato gli impatti attesi con particolare attenzione a agli effetti su paesaggio e patrimonio storico-culturale: tale sezione dovrà essere opportunamente approfondita, anche sotto il profilo percettivo da e verso l'intervento, al fine di poter stabilire la sensibilità paesistica dell'area in esame.

2. Gli interventi dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive delle aggregazioni, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.

3. Il P.U.A. può prevedere limitate variazioni del perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e dei limiti ammessi all'articolo 5 del P.A.T.

4. Nella definizione dei percorsi viari e ciclo-pedonali, dovranno esser seguiti i seguenti criteri:

- razionalizzazione della viabilità di accesso e sistemazione di eventuali incroci e immissioni in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare.

3.2 - INDICAZIONI GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

1. Il territorio rurale è stato "occupato" da tipologie edilizie urbane spesso conflittuali rispetto all'ambiente agricolo, con il risultato di una diffusione delle tipologie edilizie urbane (villino con giardino, bifamiliari, schiere, ecc...), a volte connesse con il capannone artigianale, e la dismissione di parte del patrimonio edilizio di antica origine. In tale contesto storico e alla luce della volontà di rivitalizzazione delle aree collinari, il presente Prontuario intende porre le basi per un diverso approccio della progettazione nelle aree rurali-collinari, fornendo alcune indicazioni riguardanti gli aspetti architettonici dell'edificazione in zona agricola; quelli di carattere costruttivo sono indicati nelle successive sottosezioni.

Prescrizioni (P)

2. La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente e dovranno risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale nel rispetto delle tipologie edilizie e i materiali caratteristici dei luoghi.

3. Sono vietati gli sbancamenti/riporti di terreno che non siano strettamente indispensabili alla realizzazione dell'edificio, ove consentito, o alla messa in sicurezza dei versanti: anche in tali casi i movimenti terra dovranno limitare la modifica dell'originaria morfologia del terreno e considerare i principi di soleggiamento sui quali è fondato lo sviluppo dell'agglomerato oggetto di intervento.

4. I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno essere corredati da una planimetria in scala adeguata delle pertinenze aziendali e da apposita relazione che documenti come le scelte di localizzazione dei fabbricati si siano uniformate al criterio di:

- minore sottrazione possibile di terreno agricolo;
- contenimento della viabilità di accesso e dei costi di urbanizzazione;
- considerazione dei segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, ecc...).

5. Il Comune potrà prescrivere la rimozione di elementi o di sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano un impatto visivo negativo, in conformità alle indicazioni del P.A.T., nonché gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

6. Potrà, altresì, richiedere l'integrazione progettuale con l'evidenziazione dell'impianto vegetale contenente:

- l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;
- il progetto del nuovo impianto vegetale, in planimetria in scala minima 1:200, con indicate le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, tra quelle elencate nel presente articolo, comprese le caratteristiche dimensionali.

3.2.1 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE

1. L'ampliamento degli edifici esistenti, ove assentiti, dovrà essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate e dei modelli compositivi proposti. Gli ampliamenti, che dovranno tendere alla conservazione degli elementi formali principali significativi, nonché alla riproposizione e/o reinterpretazione di quelli tradizionali, possono riguardare:

- sopraelevazione dell'esistente;
- ampliamento dell'esistente sui fronti;

- ampliamento dell'esistente con aggiunta di corpi edilizi;
- ampliamento con corpi separati da quello principale.

2. Le successive indicazioni riguardano interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli con grado di tutela C, oppure con gradi di tutela che consentono l'ampliamento. L'ampliamento è ammesso fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Direttive (D)

3. Sono vietate le recinzioni sulle corti comuni, anche se su aree di proprietà esclusiva. Sono comunque ammesse, per gli orti, le recinzioni provvisorie e stagionali a protezione delle colture.¹

4. Gli ampliamenti ed i nuovi corpi edilizi dovranno ridurre e/o evitare, per quanto possibile, alterazioni della morfologia dei terreni.

Prescrizioni (P)

5. Sopraelevazioni ed ampliamenti dovranno rispettare parametri e limiti delle vigenti norme e delle N.T.O. del P.I. In ogni caso, nelle sopraelevazioni dei corpi residenziali non possono essere superati i tre piani fuori terra.

6. Negli interventi edilizi vanno mantenuti allineamenti e pendenze dell'esistente; soluzioni diverse dovranno essere giustificate negli elaborati di progetto.

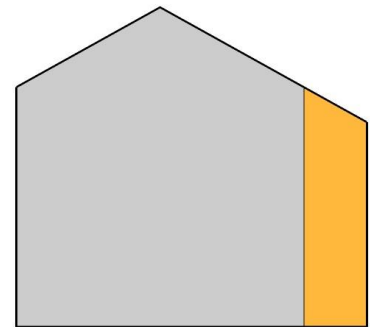
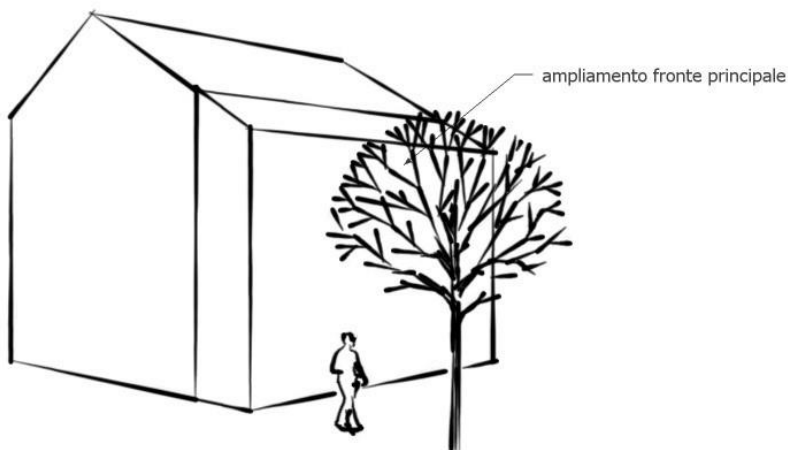
7. Gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento dovranno riferirsi a quanto contenuto nelle successive sottosezioni.

¹ Comma così modificato dalla Variante 3 al Piano degli Interventi.

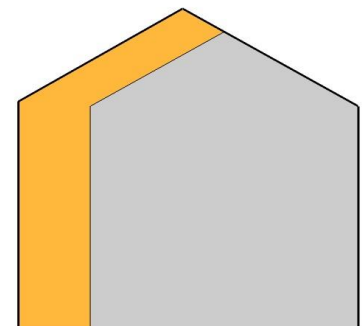
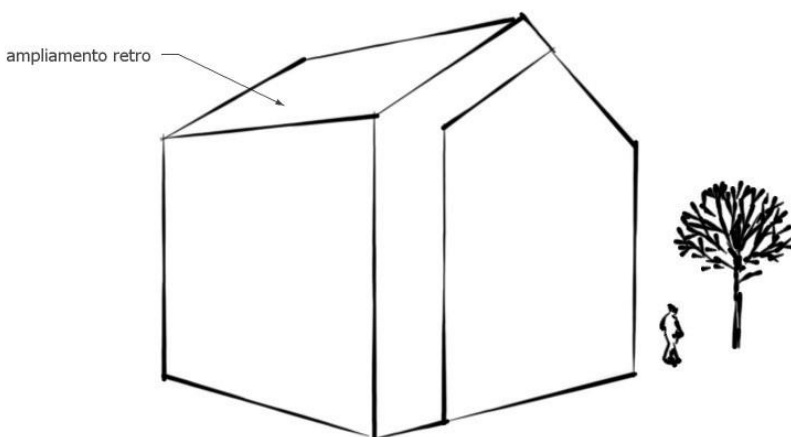
AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE SUI FRONTI

L'ampliamento dei fronti deve generalmente interessare il retro dell'edificio; può altresì riguardare quello principale nel caso di aggiunta di un porticato oppure, in presenza del rustico, con prolungamento della falda di quest'ultimo riproponendo la tipologia del "teson", con riferimento agli schemi sottostanti.

L'ampliamento è ammissibile fino al raggiungimento delle altezze minime; le modifiche prospettiche dovranno riferirsi formalmente, agli schemi dell'edilizia tradizionale rispettando forme semplici e gli allineamenti verticali ed orizzontali nel rispetto delle disposizioni contenute al TITOLO 5 delle presenti norme.



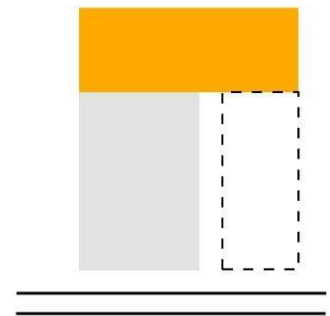
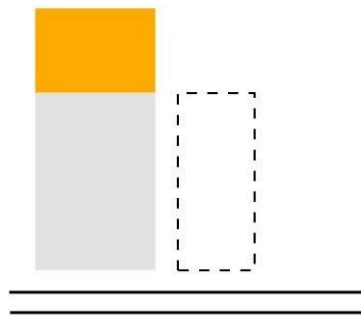
Ampliamento fronte principale



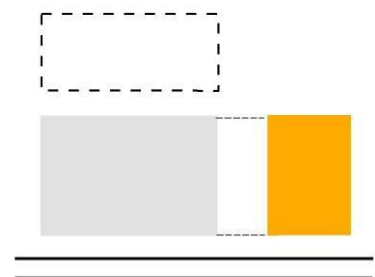
Ampliamento sul retro

AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CON AGGIUNTA DI CORPI EDILIZI

Nell'ampliamento laterale l'aggiunta di nuovi moduli non deve essere tale da comportare lo stravolgimento dell'impianto tradizionale; in alternativa va valutata la realizzazione di un nuovo edificio. L'ampliamento va attuato con riferimento agli schemi sottostanti; possono essere realizzate anche varianti che portano alla formazione di tipologie a "L" o a "C", tenendo in debito conto gli aspetti architettonici, funzionali ed energetici.

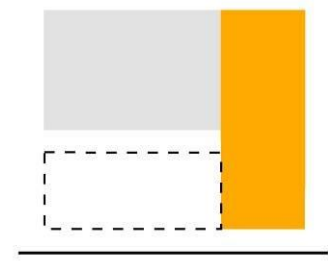


Schema 1



Schema 2

- Viabilità
- Fabbricato esistente
- Ampliamento
- - - Corte

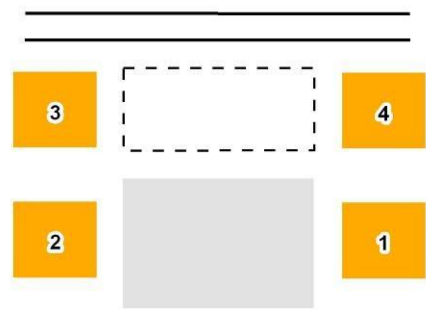
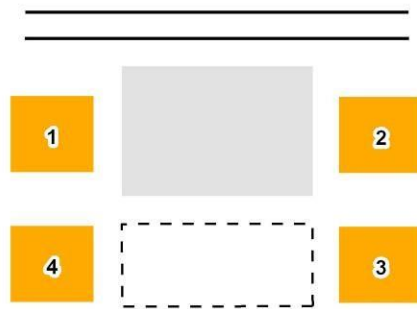


Schema 3

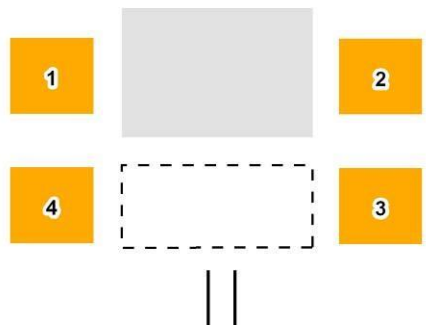
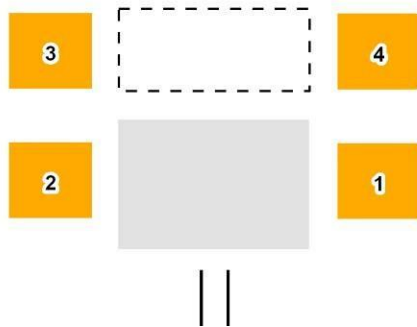
AMPLIAMENTO CON CORPI SEPARATI DA QUELLO PRINCIPALE

L'ampliamento con corpi separati, riguarda la realizzazione di piccoli volumi accessori alla residenza; la localizzazione dei nuovi corpi va valutata tenendo in debito conto del rapporto dell'esistente con il contesto, della dimensione e destinazione d'uso del nuovo corpo e dell'inserimento paesaggistico.

In relazione a quanto sopra andranno ricercate le soluzioni più idonee per la localizzazione del nuovo manufatto con riferimento agli schemi sottostanti (per ogni schema vengono proposte più soluzioni). Si dovranno di volta in volta valutare le opzioni progettuali per pervenire a quella in grado di garantire il miglior inserimento paesaggistico del manufatto. Nel caso di ampliamenti posti a sud dell'edificio principale andranno garantite a quest'ultimo condizioni ottimali di soleggiamento, evitando la formazione di ombre portate nella facciata sud.

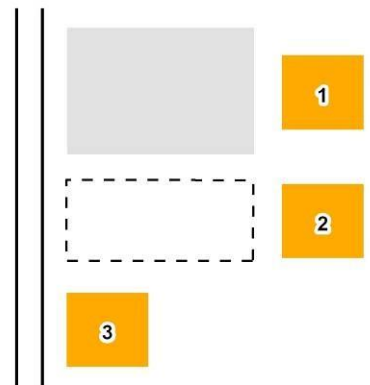


Schema 4



Schema 5

- Viabilità
- Fabbricato esistente
- Ampliamento
- - - Corte



Schema 6

3.2.2 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Nella localizzazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto delle specificità individuate nel TITOLO 2 del presente prontuario per quanto concerne i caratteri insediativi. Essendo le norme di P.I. finalizzate a preservare il territorio rurale, la realizzazione dei nuovi edifici residenziali avverrà nella quasi totalità dei casi all'interno e/o vicinanza con agglomerati esistenti. In tal senso andranno attentamente valutati:

- l'inserimento nel contesto edificato in particolare con quello di antica origine;
- il rapporto con la viabilità esistente;
- il mantenimento e/o rispetto degli spazi cortilivi o comuni;
- la struttura portante del tetto deve essere obbligatoriamente in legno;
- le condizioni di soleggiamento dell'esistente,
- l'inserimento paesaggistico.

2. I nuovi edifici, le ricostruzioni dei fabbricati esistenti, nonché le ristrutturazioni, dovranno riferirsi, anche attraverso reinterpretazioni, ai caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale; in particolare vanno riproposti la semplicità compositiva e tipologica dei manufatti, evitando articolazioni e sfalsamenti dei volumi, poggiosi, aggetti ed altri elementi impropri.

3. Nel caso di ampliamenti, la nuova costruzione dovrà tendere all'integrazione con l'esistente, in particolare laddove quest'ultimo presenti caratteristiche di interesse architettonico e/o ambientale; nel caso di ampliamenti di linee, schiere o cortine edificate, gli ampliamenti dovranno rispettare il modulo seriale di aggregazione.

4. I nuovi edifici andranno realizzati con almeno n.2 piani fuori terra; è ammessa la possibilità di realizzare n.3 piani fuori terra con h. max alla linea di gronda di 7,50 mt, calcolato dalla quota di terreno sistemato.

5. Sono favoriti e incentivati interventi ecocompatibili, con caratteristiche legate all'efficienza energetica ed all'impiego di risorse rinnovabili, con riferimento al TITOLO 6 del presente prontuario.

Prescrizioni (P)

Orientamento

6. Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici dovranno integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale, presentando forma rettangolare e compatta, evitando slittamenti murari e riseghe. Vanno attuate impostazioni progettuali che prevedano una significativa compattezza dell'edificio, cioè con bassi valori del rapporto tra superfici disperdenti e volume (S/V), al fine di consentire una maggiore efficienza energetica dell'edificio.

7. I fabbricati, devono preferibilmente disporsi secondo l'asse est-ovest con tolleranza di +/-25°, con la maggiore superficie esterna a sud, allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento; in questo contesto deve essere valutata la presenza di manufatti e/o alberi che possono impedire la captazione solare (ombre portate). Va ricercato il raggiungimento del massimo soleggiamento possibile delle facciate con riferimento alla posizione del sole al solstizio invernale (21 dicembre). Disposizioni diverse dei fabbricati andranno giustificate negli elaborati progettuali.

8. Nel caso di nuovi fabbricati realizzati in stretto rapporto con l'esistente, le prescrizioni di cui ai commi precedenti andranno relazionate alle situazioni di fatto.

9. In ogni caso nella localizzazione dei nuovi fabbricati va perseguito l'obiettivo di ridurre al minimo lo spreco di suolo.

Tipologia

10. La distribuzione dei locali deve favorire per quanto possibile il confort e il benessere degli abitanti, anche attraverso una corretta organizzazione dei locali e al loro rapporto con l'ambiente esterno.

11. La tipologia interna degli edifici deve quindi favorire per quanto possibile, l'affaccio a sud, sudest e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento e illuminazione (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc) e il raggruppamento a nord, oppure in posizione di filtro tra locali con diverse necessità di riscaldamento, dei vani di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, scala, ecc.), visto il loro minor fabbisogno termico.

12. Nel caso di edifici "passivi", o quelli che in ogni caso favoriscano l'apporto solare diretto, è buona norma prevedere murature per l'accumulo del calore nel periodo freddo e la moderazione dei picchi di calore durante il periodo caldo.

Aperture esterne

13. Compatibilmente con le caratteristiche formali dell'edilizia tradizionale le dimensioni delle aperture rivolte a sud potranno avere maggiori dimensioni al fine di sfruttare l'irraggiamento solare.

14. Le aperture vetrate esterne dovranno essere dotate di vetri fotosensibili e/o dispositivi di schermatura fissi o mobili, al fine di evitare apporti energetici indesiderati nel periodo estivo; nei lati est ed ovest le aperture dovranno essere opportunamente calibrate e/o schermate per controllare il surriscaldamento estivo.

15. La forometria dovrà essere di tipo semplice e rispettare generalmente gli allineamenti verticali ed orizzontali; dimensionalmente dovrà riferirsi ai disposti di cui al successivo TITOLO 5.

Involucro esterno

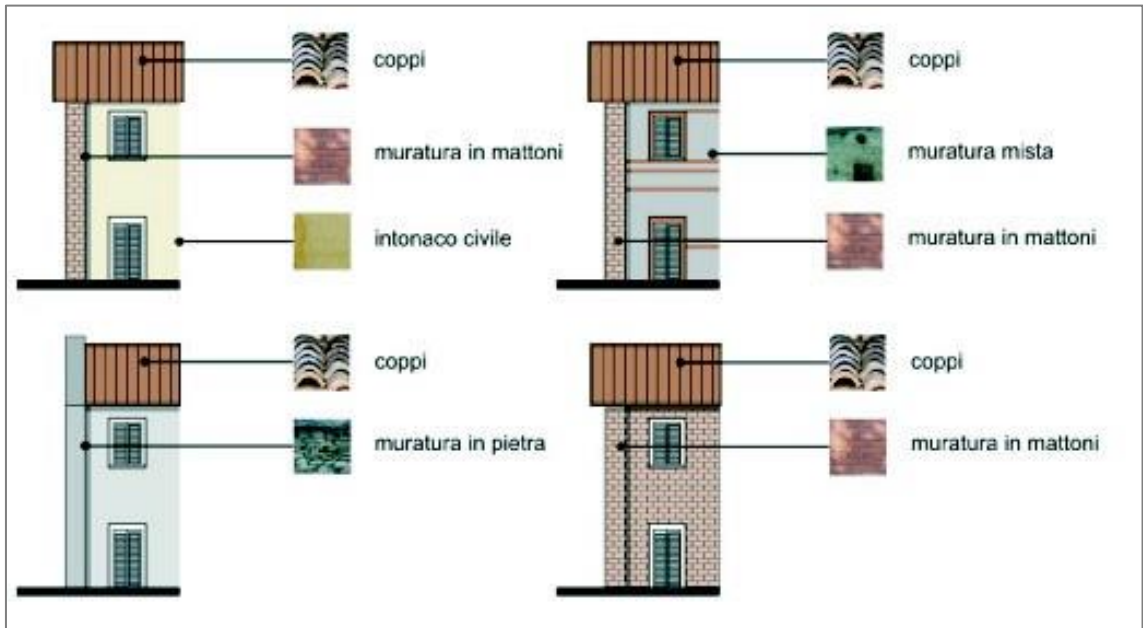
16. I porticati dovranno essere armonicamente inseriti nella sagoma dell'edificio o in prolungamento della falda di copertura, privilegiando i fronti rivolti verso sud; essi vanno dimensionati anche al fine di divenire elemento di schermatura e controllo del soleggiamento durante il periodo estivo.

17. Le falde di copertura degli edifici dovranno favorire l'inserimento di elementi per lo sfruttamento della radiazione solare; a tal fine sono consentite falde di diversa profondità. Per gli sporti di copertura andranno ricercate soluzioni idonee all'eliminazione dei ponti termici.

18. E' consentita la realizzazione di poggioli e terrazze, fino a un massimo di cm 50, ed è vietato ogni altro elemento a sbalzo rispetto al corpo di fabbrica. Poggioli o terrazze possono essere ammessi all'interno di volumi porticati, purché realizzati con materiali "leggeri" e tecniche di ancoraggio che evitino il formarsi di ponti termici.

Materiali

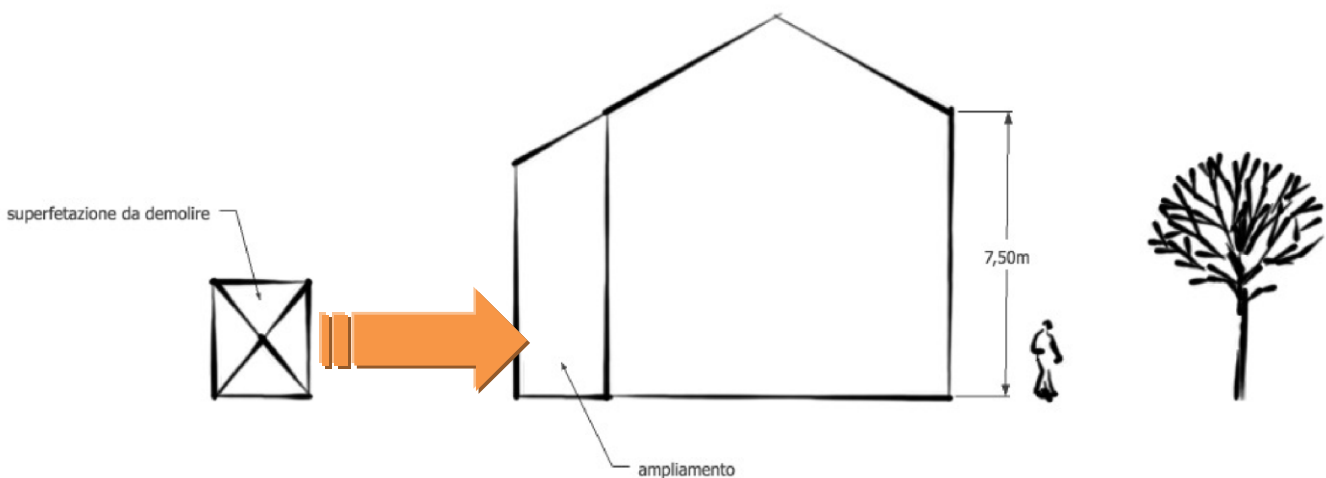
19. Per quanto concerne materiali e tecnologie costruttive, vanno rispettate le indicazioni contenute nel TITOLO 5. I materiali contemplati dall'approccio progettuale della bioedilizia sono ammessi previa verifica di coerenza dell'inserimento paesaggistico.



3.2.3 - INTERVENTI DI RIORDINO E RICOMPOSIZIONE

1. Gli interventi di riordino e ricomposizione sono volti alla rimozione degli elementi accessori e delle superfetazioni in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

2. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione degli elementi di cui al co.1, in adiacenza al fabbricato esistente, per una superficie massima di 33 mq. Le modifiche prospettive dovranno riferirsi formalmente, agli schemi dell'edilizia tradizionale rispettando forme semplici e gli allineamenti verticali ed orizzontali, secondo le modalità operative illustrate allo schema sottostante, nel rispetto delle disposizioni contenute al TITOLO 5 delle presenti norme



4. LINEE GUIDA

4.1 - VIABILITÀ

4.1.1 - VIABILITÀ ORDINARIA

Direttive (D)

1. La progettazione delle strade dovrà ricercare le soluzioni maggiormente capaci di coniugare l'integrazione ambientale e paesaggistica, con il controllo dell'inquinamento atmosferico ed acustico, e garantire la sicurezza della circolazione.

Prescrizioni (P)

2. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 46 del REC

3. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico). Le strade agrarie non vanno asfaltate salva diversa indicazione del P.I..

4. In ogni caso pavimentazioni, tipologie costruttive e utilizzo di materiali, andranno sempre concordati con l'Amministrazione Comunale.

5. Le strade per il pubblico transito dovranno rispettare dimensionalmente le indicazioni del P.I. e in ogni caso adeguarsi e recepire la legislazione vigente. La larghezza minima delle nuove strade è di ml 6,00 oltre alla banchina laterale, riducibili a 4,50 ml. se si tratta di una strada ad un'unica corsia di marcia.

6. Progettazioni e realizzazioni di viabilità pubbliche dovranno sempre essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

7. I piani urbanistici attuativi del P.I. debbono di norma prevedere strade interne con pendenza inferiore al 10%, salvo deroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per ambiti specifici.

8. Per le strade a fondo cieco a servizio di almeno quattro unità immobiliari dovrà essere prevista, alla fine, una piazzola per un'agevole manovra degli automezzi nella quale sia inseribile un cerchio di diametro almeno doppio della larghezza della carreggiata di accesso.

4.1.2 - PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Direttive (D)

1. I percorsi ciclabili indicati nelle planimetrie di Piano costituiscono una maglia realizzabile anche per stralci funzionali che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi. I percorsi ciclabili che prevedano l'utilizzo anche da parte dei pedoni, assumono i connotati di percorsi ciclopedonali.

2. Hanno, altresì, funzione di collegamento protetto tra parti del territorio comunale che presentano condizioni di pericolosità ed inadeguatezza rispetto al traffico veicolare; possono altresì riguardare il recupero di vecchi collegamenti caduti in obsolescenza, oppure essere finalizzati all'uso turistico, del tempo libero e sociale del territorio.

3. Tali percorsi si pongono quale parte integrante degli spazi rurali destinati a consentire e favorire il transito, l'incontro e lo scambio sociale.

4. Nella previsione di percorsi ciclabili e/o ciclopedonali si dovrà ricercare la loro continuità al fine di pervenire alla formazione di una rete pedonale che assicuri collegamenti protetti con aree ed attrezzature di interesse generale, con i principali "attrattori urbani, nonché con gli elementi di valore storico, artistico, culturale, paesaggistico, ambientale ed identitario presenti nel territorio.

5. Nella progettazione dei percorsi ciclabili e/o ciclopedonali si dovranno coniugare la sicurezza degli utenti, con realizzazioni formali coerenti con l'obiettivo di migliorare l'arredo urbano e il decoro degli abitati, la durata nel tempo, favorendo nel contempo la valorizzazione del territorio.

Prescrizioni (P)

6. Gli itinerari ciclabili devono avere pavimentazione di buona scorrevolezza, ma sufficientemente ruvida per escludere problemi di sdrucciolamento, anche nei punti coperti di segnaletica orizzontale. La pavimentazione, realizzata con materiali usuali per superfici stradali o marciapiedi, va preferibilmente differenziata per colorazione e/o materiali rispetto a quella degli spazi ad uso pedonale o del traffico motorizzato. In tal caso la colorazione rossastra del fondo ciclabile, convenzionalmente in uso nelle principali città europee, è da preferirsi come fattore di identificazione ed affidabilità dell'itinerario; tuttavia la sistemazione del fondo e delle altre dotazioni degli itinerari devono essere adeguate al contesto insediativo e nei centri storici e nelle aree di interesse ambientale o paesistico vanno sempre privilegiate soluzioni rispettose della tradizione e del carattere dei luoghi.

7. L'arredo deve essere di forma e materiali tali da non costituire pericolo per i ciclisti; gli elementi verticali devono essere opportunamente distanziati dal bordo degli itinerari garantendo uno spazio di almeno 0,50 mt e la vegetazione deve rispettare un limite proporzionale alle caratteristiche di accrescimento delle singole specie. Tutta la parte vegetale deve essere per qualità e sistemazione tale da consentire l'agevole manutenzione con moderni macchinari.

8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare, di volta in volta, soluzioni progettuali, tipologia e materiali ritenuti maggiormente idonei rispetto alle caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati; la stessa A.C. potrà prevedere e/o realizzare tali percorsi, ogni qualvolta ritenuto necessario, ancorché non individuati nelle tavole di P.I.

4.1.3 - PERCORSI DI VALENZA STORICO-PAESAGGISTICA

Direttive (D)

1. Il P.I. indica i percorsi di valenza storico-paesaggistica utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero.

Prescrizioni (P)

2. I percorsi in terra battuta dovranno essere di norma mantenuti e conservati in tale stato.

3. Le recinzioni sul lato dei sentieri dovranno essere realizzate con elementi quali siepi, staccionate in legno o simili, mentre le reti metalliche dovranno essere mascherate da vegetazione arbustiva.

4. La percorribilità dovrà essere regolata mediante segnaletica.

4.1.4 - PARCHEGGI

Direttive (D)

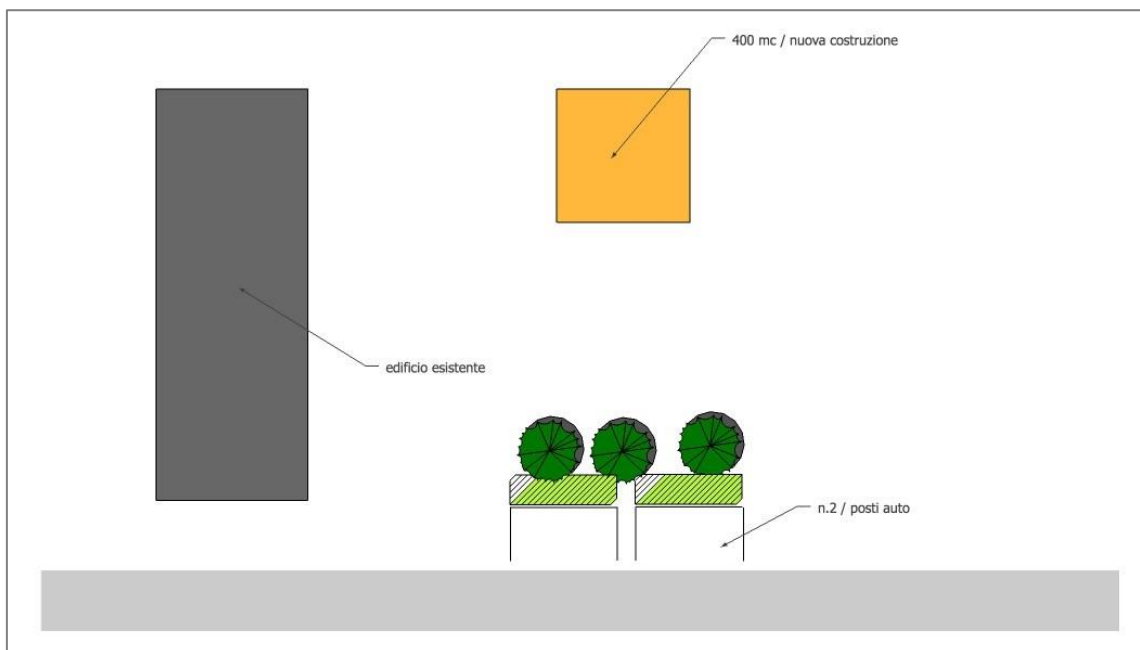
1. Nel rispetto di quanto disposto all'art. 49 del REC, i posti auto, da vincolare ad uso pubblico, dovranno essere realizzati lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa.

Prescrizioni (P)

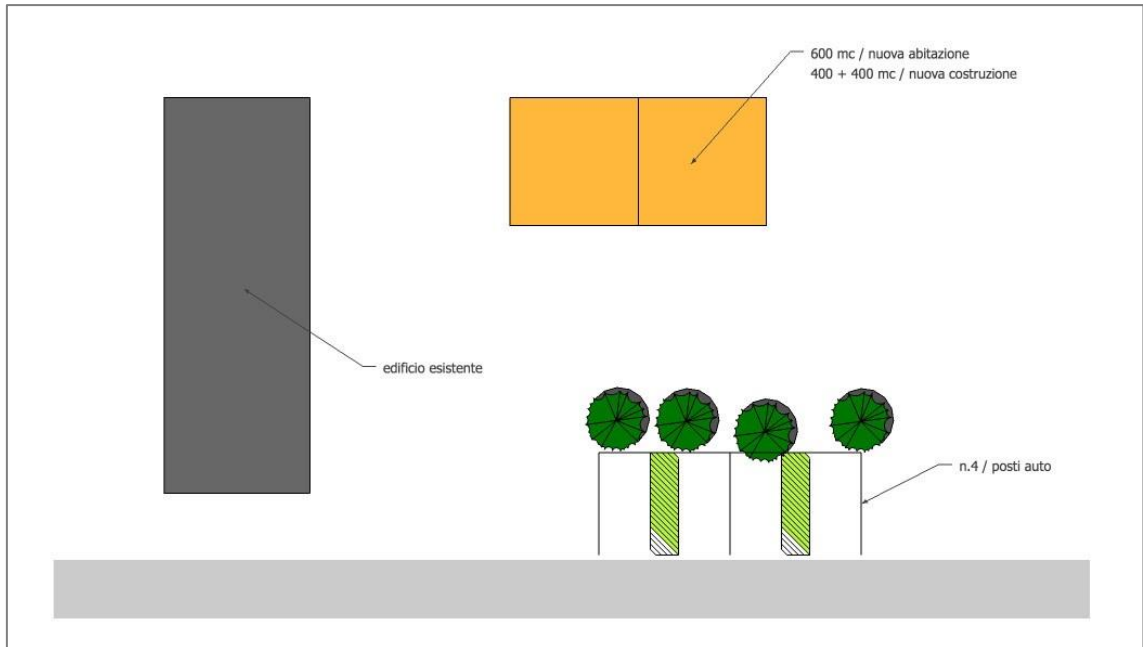
2. I posti auto dovranno essere realizzati con materiale drenante e arredati con piante/siepi autoctone; potranno, altresì, essere circondati nei tre lati da staccionate in legno o, nel caso di terrazzamenti, da muri di contenimento che dovranno essere ricoperti in pietra o sasso.

3. I posti auto, della dimensione di almeno 2,50x5,00 metri, dovranno essere garantiti, coerentemente ai parametri di cui all'art. 2.2 co.4 delle N.T.O. e ai disposti di cui al successivo TITOLO 8, nelle seguenti misure, richiamando le disposizioni di cui all'art. 53 BIS delle NDA-Op per gli ambiti di edificazione diffusa, e secondo gli schemi sotto riportati:

- per gli edifici Tipo A (400 mc.) almeno 2 posti auto;
- per gli edifici Tipo B (600 mc.) almeno 4 posti auto.



Realizzazione parcheggi per residenza Tipo A



Realizzazione parcheggi per residenza Tipo A (in accorpamento) o Tipo B

4.2 - SPAZI COMUNI E SPAZI APERTI

4.2.1 - SPAZI COMUNI

1. Gli spazi comuni riconoscibili sono:

- spazi cortilivi: spazi scoperti di diretta pertinenza dei fabbricati, generalmente posti frontalmente alla facciata sud degli edifici;
- spazi comuni: spazi scoperti utilizzati promiscuamente dai più proprietari.

Direttive (D)

2. Per gli spazi di cui al precedente comma è prescritto il mantenimento, in caso siano riscontrabili tracce significative della realtà rurale, quali AIE, ciottolati, pavimentazioni tipiche, ecc...;

3. Nel caso di riorganizzazione complessiva, mediante il ricorso a P.U.A., è preferibile per gli spazi comuni l'utilizzo di materiali tradizionali di tipo locale.

4.2.2 - AREE A VERDE

1. Le aree a verde, pubblico o privato, sono considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale. Le alberature e le sistemazioni a giardino vengono scelte e disposte in modo da caratterizzare l'ambiente posizionando le zone d'ombra in luoghi significativi e con valenza di mitigazione in rapporto ad eventuali situazioni di degrado o disturbo. Le essenze arboree, nei termini delle specie autoctone definite, devono essere opportunamente scelta in funzione dell'orientamento e dell'utilizzo dell'area.

Direttive (D)

2. La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...;
- funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc...;
- caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc...;
- esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc...;
- evitare il tombinamento di fossi, canali e corsi d'acqua prevedendone invece una rinaturalizzazione.

3. Le aree verdi devono essere equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di:

- arricchimento estetico ed ecologico;
- mitigazione visiva dell'insediamento;
- ricomposizione di siepi campestri e filari arborei o arbustivi.

4.2.3 - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE NELLE AREE APERTE

1. La realizzazione d'impianti di illuminazione esterna, privata e pubblica, devono essere improntati al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico.

Direttive (D)

2. Si tratta, quindi, di utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avendo cura di non produrre fenomeni di inquinamento luminoso attraverso l'uso di:

- sistemi con corpi illuminanti senza emissione di flusso luminoso oltre i 90° dall'asse verticale, come le armature stradali tipo "Cu-Off" o i proiettori con ottica di tipo asimmetrico opportunamente orientati;
- lampade al sodio a bassa pressione (NaLp);
- dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa nelle ore notturne, di accensione e spegnimento automatico in funzione delle necessità di utilizzo;
- dispositivi preferibilmente alimentati da pannelli fotovoltaici.

3. I corpi illuminanti e i punti luce negli incroci e accessi devono rispettare i disposti di cui al precedente co.2 e, altresì, garantire la sicurezza della stradale, avendo cura di non influire nella circolazione automobilistica.

4.2.4 - RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. I progetti relativi ai sottoservizi dovranno essere finalizzati a consentire facilità di accesso a reti ed impianti tecnologici, garantendo nel contempo semplicità di manutenzione al fine di ridurre al minimo le operazioni di scavo e ripristino delle sedi stradali. Inoltre, le reti tecnologiche dovranno essere disposte in modo da realizzare le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o in aderenza a cabine esistenti.

5. MATERIALI ED ELEMENTI PER LA COSTRUZIONE

I disposti a seguire sono da intendersi come prescrizioni per la costruzione.

5.1 - SCHEMA INSEDIATIVO

1. Deve essere riconosciuta l'importanza del posizionamento dei fabbricati in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi matrice e di impianto, fossi e sponde, curve di livello, ecc...) e alle tipologie insediative riconosciute nelle diverse situazioni, di cui al TITOLO 2 del presente elaborato. Per la composizione e/o la ridefinizione di facciata, comprendente l'apertura o la ridefinizione dei fori necessari per l'adeguamento igienico-funzionale dell'edificio deve considerare la composizione della metrica di facciata.

5.2 - COPERTURA

1. L'andamento della copertura dei nuovi fabbricati residenziali deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato.



2. Valgono le seguenti disposizioni che devono costituire riferimento obbligatorio per tutti gli interventi edilizi:

- le coperture in coppi di laterizio vanno mantenute o ripristinate: nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.
- per gli edifici con grado di tutela “A, B e C” è prescritto l'utilizzo di manto di copertura esclusivamente in coppi di laterizio, mentre per gli altri edifici è ammesso l'utilizzo anche di tegole a canale tipo coppo purché di tipo anticato. Per i fabbricati con grado di tutela “D” e seguenti i manti di copertura potranno essere realizzati anche con tegole in cemento tipo coppo purché di tipo anticato;
- la struttura portante delle coperture dovrà essere in legno e le coperture stesse dovranno avere una pendenza che può variare dal 30 al 35 %. Non sono ammesse coperture piane se non in particolari casi sottoposti a parere preventivo del Dirigente Area Gestione del Territorio.
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni.

3. Il Responsabile del Servizio può autorizzare diverse modalità di copertura in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio adeguatamente descritto da apposita relazione e che faccia esplicito riferimento a particolari tipi edilizi locali; in merito:

- nei nuovi edifici da realizzare sono consentite coperture diverse nella tipologia e nei materiali, mantenendo comunque la struttura portante in legno, nel caso di interventi finalizzati all'efficienza energetica ed all'utilizzo di risorse rinnovabili;

- compatibilmente al grado di tutela assegnato sono consentiti inserimenti di materiali e tecnologie diversi da quelli tradizionali, all'interno di una progettazione specifica.

5.3 - FOROMETRIA E METRICA DI FACCIATA

1. Dal punto di vista architettonico la forometria dell'edilizia rurale si basa su forme semplici con il rispetto di allineamenti verticali ed orizzontali; le sequenze ritmiche sono accentuate nelle parti residenziali, mentre una maggiore disarmonicità è riscontrabile nei rustici. La metrica di facciata: è costituita dai rapporti dimensionali delle forature ed in particolare:

- dimensione dei fori (finestre o porte) riscontrabili negli edifici di interesse architettonico e ambientale;
- allineamento verticale e orizzontale dei fori;
- scansione verticale dei fori riferiti all'asse di simmetria della facciata.



2. Le porte e finestre presentano le seguenti tipologie di aperture eseguite su murature in elementi litoidi, laterizio o misti:

- piattabanda superiore in elementi litoidi squadrati, oppure con un architrave in legno; a volte, sopra la piattabanda in funzione antisismica, è rilevabile un archetto in laterizio con gli elementi posati in taglio;
- davanzale in materiale litoide che a volte può presentarsi in forma lastra squadrata; sono individuabili anche davanzali in laterizio;
- le spalle delle murature in pietra possono essere rifinite con elementi litoidi di dimensione maggiore di quelli utilizzati per i setti murari, oppure essere di struttura mista con l'interposizione di file in laterizio; più raramente si riscontrano spalle in elementi litoidi simili alle piattabande ed ai davanzali;
- intero perimetro del foro (piattabanda, davanzale e spallette) formato da elementi in laterizio.

3. I rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona sotto indicati:

- le nuove costruzioni devono rispettare le norme del regolamento edilizio comunale;
- l'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dal P.A.T. e R.E.;
- nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti;
- le nuove aperture dovranno essere allineate con la metrica di facciata nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati:



- finestre: devono essere di dimensioni rettangolari con rapporto H/L compreso tra 1.9 e 1.4 e con L generalmente inferiore a cm 100. Le finestre del sottotetto dovranno presentare L invariata e H/2. Cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm o in mattoni.
- porte: devono essere di dimensioni rettangolari con L generalmente inferiore a cm 100 con cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm.
- i locali destinati ad usi non residenziali possono, oltre a quelle precedenti, presentare aperture che non possono essere fatte rientrare nelle categorie delle finestre o delle porte. Si tratta di fori che interessano le destinazioni d'uso più specificatamente agricole.

Il Dirigente Area Gestione del Territorio, sulla base di documentazioni iconografiche o rilevabili nella struttura della facciata, può derogare a tali schemi per uniformarsi alle diverse dimensioni dei loro originali.

4. La modica dei fori, il riferimento formale, dimensionale e compositivo delle aperture, dovrà essere quello dell'architettura tradizionale, sono comunque ammissibili reinterpretazioni pur nel rispetto dei caratteri dell'architettura tradizionale.

5. Vanno conservati e valorizzati gli elementi lapidei ed in laterizio di interesse architettonico descritti nel presente capitolo (cornici, davanzali, piattabande, ecc...). Dal lato compositivo la forometria nelle facciate dovrà rispettare e reinterpretare quanto proposto dall'edilizia tradizionale (ritmi, allineamenti, semplicità delle forme, ecc.).

6. Nel caso di interventi di modifica delle destinazioni d'uso di annessi rustici, il rispetto delle grandi aperture (fienili, ecc.) può avvenire anche attraverso una controparete (vetrata od in muratura) parallela alla muratura principale, con ricavo di una loggia rientrante.

7. Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo.

8. Il Responsabile del Servizio può consentire la deroga limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.

9. Non sono ammesse le terrazze a sbalzo né le scale esterne.

10. Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli oscuri in legno, o altro materiale innovativo con finitura simile. Gli oscuri saranno in legno, o altro materiale con finitura simile, naturale o verniciato, con la struttura a libro (alla vicentina). Gli infissi saranno in legno, o altro materiale con finitura simile, con finestre a una o due ante.

11. Per quanto riguarda i colori dei serramenti oltre ai colori tradizionali (essenze di legno naturale, bianco e/o avorio) sono ammesse tutte le essenze naturali. Limitatamente al piano terra degli edifici potranno essere installati serramenti con telaio in ferro verniciato con colori opachi o bronzo e scuri per fori con luci superiori a mq. 2,50.

12.

5.4 - RIVESTIMENTI ESTERNI E FINITURE

1. Gli elementi di finitura esterna dovranno essere del tipo muratura intonacata dipinta con colori tipici della zona; sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo; è prescritta la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentito la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti.



2. Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature, così come l'evidenziazione dei marcapiani, mentre sono da evitare gli inserti di pietra faccia a vista "a macchia di leopardo".

MURATURE

3. Il patrimonio edilizio esistente presenta tipologie costruttive delle murature riconducibili essenzialmente ai seguenti tipi:

- murature con prevalenza di elementi di pietra squadrata;
- murature con prevalenza di ciottoli e sassi;
- murature miste in laterizio e materiali lapidei.

4. Per gli edifici esistenti con grado di tutela (C-rs e/o D-ms), vanno predisposti interventi di consolidamento e rafforzamento delle murature. Per tali operazioni debbono essere utilizzate tecniche di rinforzo che, anche alla luce della sismicità dell'area, privilegino gli interventi meno invasivi.

5. Nei nuovi edifici va previsto l'impiego di materiali tradizionali; il calcestruzzo va limitato alle necessità costruttive che necessitano di particolari caratteristiche strutturali. Sono comunque da favorire paramenti murari realizzati con tecniche e materiali della bioedilizia.

INTONACI

6. Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche cocchiopesto o malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciature di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici e/o altri risalti decorativi. Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno restaurati e conservati nella posizione originaria.

7. Nel caso di interventi di restauro o recupero di edifici con grado di tutela (C-rs e/o D-ms), ed in generale per edifici meritevoli di particolare tutela, le operazioni edilizie debbono tendere alla conservazione degli intonaci originari. Vanno conservati marcapiani, fasce in rilievo ed altri apparati decorativi sugli intonaci.

8. Le murature dei nuovi fabbricati vanno intonacate, qualora non sia prevista la realizzazione di strutture a faccia vista con l'impiego di materiali tradizionali.

TINTEGGIATURE

9. Nel paesaggio agrario veneto il colore degli edifici costituisce una componente essenziale della percezione visiva dell'ambiente. Il riferimento alla tavolozza cromatica del patrimonio edilizio di antica origine diviene quindi elemento fondamentale per definire un repertorio di colori da utilizzare negli interventi di recupero degli edifici esistenti, ma anche per i nuovi fabbricati.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei nuovi fabbricati la tinteggiatura va riferita ai colori della tradizione locale, con prescrizione di evitare cromatismi dissonanti o disarmonici.

11. Vanno recuperati affreschi o decorazioni esistenti, mantenendoli allo stato attuale, qualora non risultino possibili operazioni di restauro.

12. Eventuali iscrizioni relative alla toponomastica o ad arti e mestieri, che si ricolleghino alla memoria storica dell'edificio, o risultino in ogni caso significative, vanno recuperate.

13. Vanno rimossi eventuali impianti o canalizzazioni presenti in facciata, non più utilizzate.

14. Vanno evitate tinteggiature e finiture diverse nella stessa unità edilizia, prima di procedere nelle operazioni di colorazione va in ogni caso richiesto il parere scritto del Dirigente Area Gestione del Territorio.

TENDE

15. L'apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi i contorni, modanature o altri eventuali elementi architettonici o partiture decorative di facciata. Nei casi di presenza di tali elementi la tenda dovrà essere collocata entro la sagoma dell'apertura e sarà adeguata alla forma della stessa. Le tende dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio, sia nella forma che nel colore e materiale, sono vietati i teli di materiale plastico e sono consentiti i colori tenui e uniformi. Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

5.5 - PORTICATI

1. Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione, quali elementi di notevole interesse architettonico, sia dal punto di vista tipologico che costruttivo, nel rispetto degli elementi costitutivi di cui a seguire.



PILASTRI, COLONNE e ARCHI

2. Dal punto di vista costruttivo i pilastri e le colonne si differenziano secondo due tipi:

- pilastri in elementi litoidi: si presentano quasi sempre in forma quadrata. Sono eseguiti in conci squadrati di materiale litoide con singoli elementi di dimensione omogenea; non mancano pilastri con elementi di varie dimensioni, oppure composti da un unico elemento verticale;
- pilastri in laterizio: sono formati da mattoni in cotto con malta; possono presentare forma quadrata o rettangolare ed essere in vista oppure intonacati.

I due tipi presentano, quasi sempre, inferiormente un basamento allargato rispetto alla sezione centrale, al fine di migliorare l'appoggio nella fondazione; superiormente un ulteriore allargamento, che nei pilastri in materiale litoide può coincidere con un concio di forma svasata o un capitello lavorato, facilita l'appoggio della travatura in legno. In alcuni casi si possono rinvenire colonne di pregiata fattura, il cui inserimento nell'edilizia rurale va imputato a forme di riutilizzo e/o recupero di elementi già esistenti.

3. Le strutture ad arco assumono notevole importanza, sia nella definizione di specifiche tipologie edilizie, quanto nella relazione tra spazi diversi, attraverso la permeabilità dell'edificato; dal punto di vista formale si individuano due tipi:

- archi a tutto sesto
- archi a sesto ribassato.

Elementi principali sono costituiti dall'imposta dell'arco e dalla chiave di volta; la prima può essere costituita da un concio in pietra e da un allargamento della muratura, la seconda da un elemento in pietra, in alcuni casi ornato.

4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di antica origine dovranno essere finalizzati alla tutela, ripristino e valorizzazione di questi elementi.

5. Nei progetti riguardanti il recupero del patrimonio edilizio di antica origine, pilastri, colonne, archi, capitelli ed elementi decorativi a questi connessi, vanno conservati e valorizzati.

6. Negli interventi di nuova costruzione di fabbricati va evitata la mera riproposizione di questi elementi con impiego del calcestruzzo faccia vista.

5.6 - LOCALI INTERRATI, SCIVOLI E RAMPE

1. Sono ammessi i locali interrati sottostanti i volumi fuori terra.

2. Non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati, nel caso in cui risultino direttamente prospicienti a spazi pubblici o di uso comune determinandone un negativo impatto visivo. In tutti gli altri casi dovranno essere opportunamente mascherati.

5.7 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. E' vietato l'installazione di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne paraboliche o altro che possa alterare l'aspetto esteriore dei prospetti. E' vietata l'installazione di apparecchiature tecniche (parabole, caldaie, condizionatori, serbatoi, antenne e simili) in posizione tale da essere visibili dalla pubblica via o direttamente sui fronti degli edifici. Deroghe sono concedibili unicamente per comprovati motivi tecnici e salvo opportuna forma di mascheratura.

2. Possono essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici nelle falde di copertura degli edifici, in ogni caso non potrà essere modificato il profilo della falda (dovranno essere integrati e/o incassati nel manto di copertura in

aderenza con la stessa inclinazione). E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni alla copertura. A lavori ultimati i "pannelli" dovranno presentarsi similari a lucernari completamente integrati nei manti di copertura. Eventuali apparecchiature da installare sui manti di copertura degli edifici dovranno avere coloritura tale da garantirne la mimetizzazione e possibilmente essere collocate sulle falde opposte alla pubblica via.

5.8 - CORTI E PERTINENZE SCOPERTE

1. Gli spazi ineditati, appartenenti all'ambito, debbono essere e mantenuti in modo decoroso, sono vietati in modo assoluto i depositi all'aperto, le baracche, tettoie provvisorie e posti auto con capottine di plastica o similari, manufatti in genere e la realizzazione di pompeiane coperte.

2. E' ammessa la realizzazione di pergolati e pompeiane, purché in legno, acciaio corten o metallo verniciato e a condizione che le travi siano installate con pendenza massima del 2% ed estese su una superficie massima di mq. 25,00 a condizione che sopra le travi non sia posizionato alcun materiale. Possono essere installati pergolati in ferro a supporto di vegetazione - piante rampicanti.

3. I giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, è ammessa la coltivazione degli spazi liberi a orto al servizio dell'abitazione. Le essenze arboree di pregio sono da tutelare, è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

4. E' ammessa la pavimentazione con massetto auto bloccante tipo "erborella", lastricati in pietra e/o pavimentazioni in betonella anticata purché siano posati a secco e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai con utilizzo di materiali lapidei a spacco o il riordino degli esistenti.

5.9 - ACCESSORI ESTERNI

1. Per ogni alloggio esistente o in progetto è ammessa la realizzazione di una costruzione accessoria nelle dimensioni massime di 33 mq.; tali costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti di edificazione diffusa e previa demolizione di eventuali superfetazioni esistenti nell'area di proprietà.

2. La realizzazione di tali manufatti, chiusa in tre lati, è ammessa separatamente alla residenza.

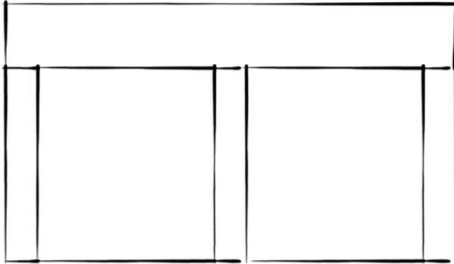
3. La tipologia riconosciuta si conforma ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; è ammessa, altresì, la soluzione progettuale ad una falda.

4. Valgono le seguenti disposizioni che devono costituire riferimento obbligatorio:

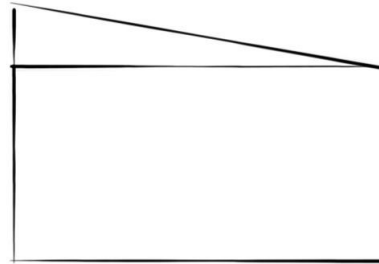
- l'altezza massima di gronda di ml. 3,00 e all'intradosso del colmo di ml. 4,00 max, calcolato dalla quota del piano di calpestio che non dovrà superare quella del terreno sistemato. Se realizzate in aderenza al fabbricato principale ad uso abitazione potranno avere altezze diverse, da quelle indicate, solo mediante la realizzazione con il prolungamento delle linee di falda della copertura dell'edificio residenziale ^{V305}.6;
- le pendenze devono essere comprese tra il 30% e il 35%;
- il materiale di copertura sarà in coppi o tegole di tipo tradizionale, le strutture portanti in legno, pietra o mattoni;
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni.

Tipo a una falda

Prospetto

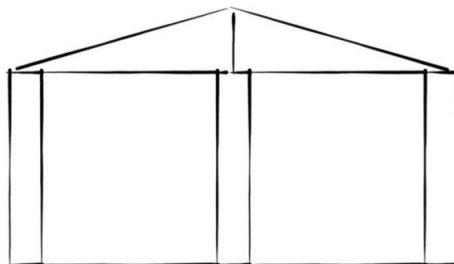


Sezione

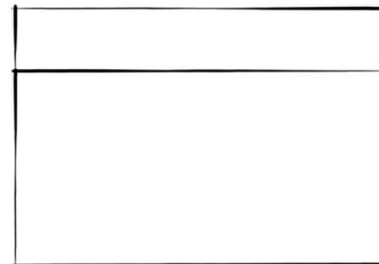


Tipo a due falde

Prospetto



Sezione



6. INCENTIVI A FAVORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

6.1 - REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ

1. Il presente prontuario rimanda al REGOLAMENTO ENERGETICO COMUNALE per la definizione delle misure per migliorare la qualità dell'abitare e il rendimento energetico degli edifici.

2. L'incentivazione dell'edilizia di qualità ecosostenibile, ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'A.C. dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica, potrà essere attivata con riferimento al REGOLAMENTO ENERGETICO COMUNALE che precisa le misure di sostenibilità ambientale in edilizia definendo:

- ambito di applicazione delle misure sostenibili specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente;
- le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;
- le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di: crediti edilizi in termini volumetrici; favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi; riduzione degli oneri amministrativi; scomputo di superficie e di volume; etichette di certificazione di qualità.

3. Per gli edifici che verranno realizzati in classe A verrà concesso un "BONUS" pari al 20% in più del volume del fabbricato.

7. INDIRIZZI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

7.1 - INDIRIZZI GENERALI

In attuazione dei comandi del P.A.T. e coerentemente ai disposti definiti dalla V.A.S. gli interventi devono rispettare i seguenti indirizzi per la mitigazione ambientale.

7.1.1 - ACCORGIMENTI PER LA MITIGAZIONE

1. La sistemazione delle opere di mitigazione ambientale, ove indicato nelle planimetrie di Piano o prescritto nelle N.T.O., dovrà porre particolare attenzione anche alla mitigazione visiva degli insediamenti e delle infrastrutture e le fasce boscate che si realizzano potranno svolgere anche la funzione di incremento della biodiversità, supporto alla creazione/mantenimento della rete ecologica e potranno avere funzione produttiva, in relazione alla recente approvazione della normativa di incentivazione della produzione di energia elettrica da fondi agroforestali (DDL "Sviluppo economico" del 9 luglio 2009 e smi) a beneficio della comunità.

7.1.2 - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO

1. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati:

- filari alberati e vegetazione riparia: in particolare gli elementi individuati come invariati dal P.A.T., ove possibile, vanno conservati e ripristinati sia i filari alberati che delimitano la viabilità sia quelli che marciano l'orditura dei campi e le scarpate riparie; compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti;
- fontanili, fossi e canali: in particolare gli elementi individuati come invariati dal P.A.T. è fatto divieto di tombatura in assenza di un progetto generale di riordino idrologico che dimostri l'impossibilità di eseguire interventi conservativi; negli interventi di manutenzione si avrà cura di utilizzare materiali tradizionali modellati su sezioni di scarpate con sponde inclinate per favorire la permanenza della flora e della fauna locali; va favorita la dispersione delle acque di dilavamento non inquinate (pluviali e simili) nel suolo piuttosto che il loro convogliamento diretto nelle fognature o in fossi o canali;
- viabilità rurale: sentieri, strade campestri, capezzagne e mulattiere costituiscono una maglia pressoché integra per l'accesso al territorio. Ne è prescritta la conservazione con divieto di chiusure e pavimentazioni con materiali impermeabili: nelle fasce laterali ai sentieri individuati nelle tavole di Piano, per una profondità massima di 20 ml per lato, il Comune può acquisire aree da destinarsi alla formazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, per la realizzazione di punti di fruizione di punti panoramici e per la piantumazione di essenze arboree;
- recinzioni e terrazzamenti:
 - vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; i tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente rimossi e sostituiti iniziando da quelli prospicienti spazi pubblici.
 - le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni trasparenti (reti metalliche o grigliati), escluse quelle realizzate esclusivamente con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml comprensive dello zoccolo o cordolo in muratura non emergente oltre 30 cm dal suolo; le recinzioni realizzate in sasso o pietra a vista potranno raggiungere un'altezza massima di 1,80 ml. Il Comune può concedere eventuali deroghe nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.



- nel caso della comprovata necessità di recintare spazi non strettamente pertinenziali (pascolo degli animali, sicurezza, ecc.), il Comune può autorizzare una recinzione composta da staccionata in legno a maglia larga o rete metallica sostenuta da pali infissi direttamente nel terreno, con h max di m 2,00.
 - qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato fino a 0,50 ml, si applica la disciplina generale prevista al comma precedente. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato superiore a 0,5 ml o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà superare 2,0 ml, compresa quella del muro di contenimento, fatto salva l'esigenza di compensare spiccati maggiori posti a confine con spazi pubblici (viabilità, parchi, ecc.).
- elementi minori della tradizione rurale: capitelli, fontane, portali, archi vanno conservati e ripristinati.

8. ELEMENTI DI CONTROLLO

8.1 - IL CONSUMO DI AREA AGRICOLA

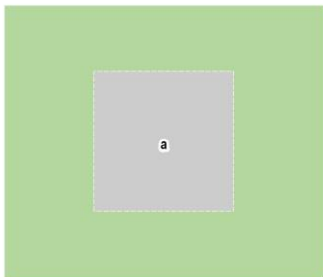
1. In attuazione dell'articolo 5 del P.A.T. e coerentemente alle disposizioni V.A.S., il dimensionamento della nuova edificazione residenziale è controllato secondo gli schemi di occupazione, in termini di volume e superficie, sottoriportati.

2. Le volumetrie e le corrispondenti superfici non rientranti nelle casistiche individuate, sono controllate dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio in fase di rilascio del titolo abilitativo.

3. Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T. ai sensi di legge.

4. Il consumo di area è da intendersi minimo rispetto alla proprietà, considerando che nella tradizione locale gli orti e gli spazi coltivati risultano a confine con gli edifici e gli aggregati rurali.

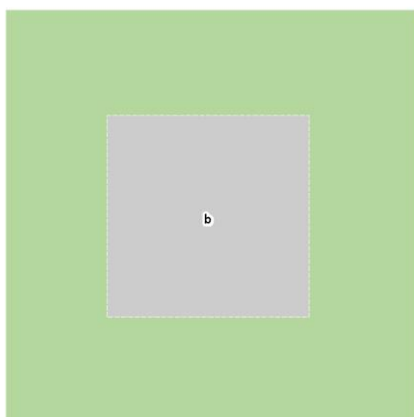
5. Le aree con volume predeterminato sono edificabili per le quantità di cui agli schemi sottostanti; la restante porzione dell'area individuata è da considerare "verde inedificabile" di pertinenza e comprende la sistemazione esterna (accessi carrai, accessi al "lotto", verde, parcheggi, ecc...), trattata a verde (giardino, prato, orto, ecc...), anche utilizzando materiali, quali grigliati e altro, che favoriscano la permeabilità.



TIPO A

VOLUME / 400 mc.

CONSUMO AREA/ 400 mq.



TIPO B

VOLUME / 600 mc.

CONSUMO AREA/ 600 mq.